



**Betreff:**

öffentlich

**Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe)**

Einreicher: Bereich Wirtschaftsförderung	Erstellungsdatum	11.11.2010
	Eingang 902:	15.11.2010

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.12.2010	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die sechs Leitlinien sind als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt Potsdam (STEK Gewerbe, Kurzfassung S. 3 – 4) für die Verwaltung und Stadtverordnetenversammlung bindend und in der Verwaltungspraxis anzuwenden:
  - 1.) Infrastruktur für den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Potsdam sichern und verbessern (u.a. Sicherstellung einer zeit- und nachfragegerechten Versorgung mit Gewerbeflächen)
  - 2.) Möglichkeiten zur Unterstützung der lokal verankerten Wirtschaft ausschöpfen (u.a. Sicherung standortbezogener Rahmenbedingungen für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks)
  - 3.) „Stärken stärken“ und klares Profil schaffen
  - 4.) Innenentwicklung vor Außenerweiterung
  - 5.) Kooperationen und Abstimmungen verbessern
  - 6.) Konsistenz und Verbindlichkeit der Leitlinien erhöhen
2. Die Erarbeitung des „Flächensicherungskonzeptes Gewerbliche Bauflächen“ durch die Stadtverwaltung bis zum 3. Quartal 2011, um den Kernbestand von Gewerbeflächen zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Entwicklung planerisch und praktisch zu sichern. (STEK Gewerbe, Kurzfassung S. 13, Nr. 2.)
3. Entscheidungen mit Auswirkungen auf den städtischen Haushalt, die sich aus der schrittweisen und langfristig angelegten Umsetzung des STEK Gewerbe ableiten (STEK Gewerbe, Kurzfassung, S. 13, Handlungs- und Maßnahmenkonzept der Gewerbeflächenpolitik), sind mit gesonderten Beschlussvorlagen einzubringen.

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

Sitzung am:

überwiesen in den Ausschuss:

.....

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die zur Entscheidung vorliegende Beschlussvorlage hat keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt.

Finanzielle Auswirkungen, die sich in der Folgezeit aus der schrittweisen Umsetzung des empfohlenen Handlungs- und Maßnahmekonzepts im STEK Gewerbe ergeben, werden in entsprechenden Beschlussvorlagen dargestellt. Ihre Höhe ist abhängig vom Umfang, der Bedeutung und Notwendigkeit zu beschließender Maßnahmen für die Stadt- und Wirtschaftsentwicklung und bestimmt sich aus der Bereitschaft des finanziellen Engagements der Landeshauptstadt im Rahmen der Möglichkeiten des städtischen Haushalts.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

(Doppelklick auf die Tabelle und 2. Zeile je Spalte 0 Punkte (keine) bis 3 Punkte (sehr hohe Wirkung) vergeben.)

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
					<b>0</b>	<b>keine</b>

### **Begründung:**

#### **Verfügbarkeit von Gewerbeflächen – Erfolgsfaktor oder Engpass der wirtschaftlichen Entwicklung**

Potsdam kann auf eine insgesamt erfolgreiche und in vielen Bereichen gute wirtschaftliche Entwicklung in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten verweisen. Das zeigt sich in vielen ostdeutschen Standortvergleichen. Jüngste Untersuchungen des Instituts der Deutschen Wirtschaft Köln (2009), des Wirtschaftsforschungsinstituts Feri (2009) und der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Pricewaterhouse Coopers (PwC) (2010) belegen diese Feststellung.

Es ist aber auch zu konstatieren, dass es in Zukunft weiterhin großer Anstrengungen bedarf, um diese Entwicklung zu verstetigen. Nur so ist es möglich, das immer noch vorhandene erhebliche Leistungs- und Wohlstandsgefälle im bundesweiten Maßstab zwischen Ost und West weiter abzubauen. Das heißt, bei zunehmend schwierigeren Rahmenbedingungen muss sich die Landeshauptstadt Potsdam noch stärker auf die eigenen Kräfte und Möglichkeiten konzentrieren und Strategien entwickeln, um vorhandene Wirtschaftspotenziale zu erschließen. Einschätzungen und Prognosen von Ökonomen zeigen, dass es dafür gute und realistische Chancen gibt, die jedoch aktiv ergriffen werden müssen. Dazu zählt vor allem stärker als in der Vergangenheit eine langfristig angelegte und nachhaltig wirksame aktive Gewerbeflächenpolitik, ohne die Stadtentwicklung nicht erfolgreich sein kann. Denn der Faktor „Sicherung und zeitnahe Verfügbarkeit von Gewerbeflächen“ ist entscheidend dafür, ob die Stadt die ihr attestierten Chancen tatsächlich nutzen kann und Potsdam auch perspektivisch als prosperierender und anziehender Standort mit qualitativ und quantitativ wachsenden Beschäftigungsangeboten, steigenden Einkommen der privaten Haushalte und einer stärkeren gemeindlichen Steuerkraft wahrgenommen wird

Dass es hier Engpässe und deshalb einen großen Handlungsbedarf gibt, hat die Verwaltung und Stadtverordnetenversammlung erkannt und konzeptionelle Weichenstellungen vorgenommen.

#### **Aktuelle Beschlüsse zur Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt Potsdam**

So wurden im Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) bereits zwei richtungsweisende Schlüsselmaßnahmen zur Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt Potsdam verankert und von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer 37. Sitzung am 06.06.2007 beschlossen (Vorlage- 07/SVV/0141). Es handelt sich um die Schlüsselmaßnahmen F6 „Profilierung des Wirtschaftsstandortes Potsdam durch eine entsprechende Flächen- und Förderpolitik“ (INSEK, S. 100 – 101) und F7 „Unterstützung des Produzierenden Gewerbes“ (INSEK, S. 102-103).

Das Schaffen weiterer Voraussetzungen für die Ansiedlung und Expansion von Unternehmen und Forschungseinrichtungen in den Branchenkompetenzfeldern (BKF) durch eine bedarfsgerechte Infrastruktur- und Flächenentwicklung, beispielsweise in den räumlichen Schwerpunkten Wissenschaftspark Potsdam-Golm, Medienstadt Babelsberg und Telegrafenberg / Speicherstadt, wurde mit der Schlüsselmaßnahme F6 „Profilierung des Wirtschaftsstandortes Potsdam durch eine entsprechende Flächen- und Förderpolitik“ aufgegriffen. Im Vordergrund steht die Stärkung der Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes, insbesondere mit dem Blick auf die Themen Ansiedlung, Gründung und Standortbindung von wissensbasierten Unternehmen und unternehmensnahen Dienstleistern. Dadurch sollen nachhaltig wirtschaftliches Wachstum sowie Beschäftigungs- und Einkommenseffekte erzielt werden. Zur Erreichung dieses anspruchsvollen Zieles müssen vor allem schwerpunktmäßig geeignete Flächen und Standorte zeitnah in

Zusammenarbeit mit den Eigentümern für unternehmerische Investitionen vorbereitet und entwickelt werden. Priorität haben insbesondere drei Themen:

- Schaffung von planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen in Zeiträumen, die erfolgreiche unternehmerische Investitionen sichern
- Unterstützung der Eigentümer bei der standort- und objektbezogenen Beseitigung der Engpässe und Entwicklungshemmnisse z.B. bei der Baureifmachung / Erschließung der Standorte
- Unterstützung von ansiedlungsinteressierten Unternehmen und Betrieben, die am Standort Potsdam weiter expandieren wollen

Die Stabilisierung des produzierenden Gewerbes und der in diesem Bereich noch vorhandenen Arbeitsplätze soll mit der Realisierung der Schlüsselmaßnahme F7 „Unterstützung des Produzierenden Gewerbes“ flankierend unterstützt werden. Dabei sind mit dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um derzeit von Betrieben des produzierenden Gewerbes genutzte geeignete Standorte planungs- und baurechtlich zu sichern und neue geeignete Standorte für derartige Nutzungen planungsrechtlich auszuweisen. Die Umsetzung dieser Maßnahme soll auch dazu beitragen, ein notwendiges Mindestmaß einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur in der Stadt zu erhalten. Hier stehen ebenfalls drei Themen im Vordergrund:

- Planungs- und baurechtliche Sicherung vorhandener geeigneter Gewerbeflächen bzw. Standorte für das produzierende Gewerbe
- Schaffung der planungsrechtlichen und fiskalischen Voraussetzungen für die Neuweisung von Standorten zur Gewährleistung notwendiger Verlagerungen und Erweiterungen von Betrieben des produzierenden Gewerbes innerhalb des Stadtgebietes und Ermöglichung von Neuansiedlungen
- Realisierung des Projekts Handwerker- und Gewerbehof Babelsberg

Die Errichtung und Betreibung des Handwerker- und Gewerbehofes (Realisierung 2011) hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer 19. Sitzung am 02.06.2010 beschlossen (Vorlage-10/SVV/0357), nachdem das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) das Vorhaben als teilweise entwicklungsbedingte Maßnahme anerkannt und damit eine anteilige Finanzierung aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Babelsberg die Zustimmung des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) fand. Die Landesregierung hat in ihrer Kabinettsitzung am 15.12.2009 auf Vorschlag der Interministeriellen Arbeitsgruppe Integrierte Standortentwicklung (IMAG) das Projekt als prioritäre Maßnahme eingestuft. Mit dem Handwerker- und Gewerbehof sollen nachfragegerecht Gewerbeeinheiten angeboten werden, um vorhandene Angebotsengpässe und Knappheiten in der Stadt zu überwinden. Durch die Bereitstellung attraktiver, innenstadtnaher Gewerbeflächen und die Nutzung von Synergieeffekten, die im Umfeld der bereits ansässigen Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet Babelsberg zu erwarten sind, soll vor allem die lokale Wirtschaft gestärkt werden. Zielgruppe sind Verlagerungsfälle im Stadtgebiet, kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Existenzgründer. Die Maßnahme soll die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im handwerklichen und gewerblichen Bereich unterstützen.

### **2009 / 2010 erarbeitete Konzepte**

2009 wurden die „Entwicklungskonzepte zur Stärkung der Branchenkompetenzfelder (BKF) Medien und Biotechnologie / Life Sciencee“ mit den jeweiligen räumlichen Schwerpunkten Medienstadt Babelsberg und Wissenschaftspark Potsdam-Golm erarbeitet. Beide Konzepte wurden im Rahmen des vom Ministeriums für Wirtschaft und Europaangelegenheiten (MWE) initiierten Projekts „Erhöhung der Wirksamkeit von EFRE-Interventionen in den Regionalen Wachstumskernen (RWK)“ erstellt und vollständig mit Mitteln der Europäischen Union (Technischen Hilfe -EFRE-TH) finanziert. Grundsätzlich ging es darum, konzeptionell branchen- und standortbezogene Strategien für beide BKF und Standorte zu entwickeln. Ein zentrales Thema der Untersuchung waren Fragestellungen, wie Wertschöpfung und Arbeitsplätze auf dem aktuellen Niveau gehalten und Chancen des Ausbaus genutzt werden können und welche Erfordernisse sich daraus für die Gewerbeflächenpolitik ableiten. So wurde u.a. festgestellt, dass es in der Medienstadt Babelsberg, im Wissenschaftspark Potsdam-Golm und auf dem Biotech Campus Hermannswerder eine erhebliche Nachfrage nach Mietflächen gibt, die ohne neue Angebote nicht bedient werden kann. Deshalb wird im Rahmen einer derzeit laufenden Untersuchung beleuchtet, ob es weitestgehend unabhängig von einer Förderung marktgerechte und betriebswirtschaftlich funktionierende Finanzierungs- und Betreibermodelle gibt und wie sie praktiziert werden können. Diese „Erarbeitung modellhafter Lösungsansätze für ein nachfragegerechtes Büroflächenangebot in den BKF Medien/IKT und Biotechnologie/Life Science“ wird ebenfalls vollständig mit Mitteln der Europäischen Union (Technischen Hilfe -EFRE-TH) finanziert.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in das „Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam“ (STEK Gewerbe) eingeflossen. Aufgegriffen wurden auch die o.g. Themen bzw. Aufgabenstellungen der Schlüsselmaßnahmen F6 und F7 aus dem INSEK.

### **Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam (STEK Gewerbe)**

Im Oktober 2010 legte das Deutsche Institut für Urbanistik GmbH (difu) in Kooperation mit dem Büro Spath + Nagel (GbR) das von 461 und 903 gemeinsam beauftragte STEK Gewerbe vor. Auf der Grundlage von Analysen haben die Gutachter Strategien entwickelt und Maßnahmen vorgeschlagen, durch die Gewerbeflächen gesichert, mobilisiert, entwickelt und erworben werden können mit dem Ziel, Beschäftigung und wirtschaftliches Wachstum in der Landeshauptstadt langfristig zu sichern.

Die fachliche Begleitung der Konzepterarbeitung erfolgte seitens der Stadtverwaltung gemeinschaftlich durch 461 und 903 sowie durch einen Lenkungsausschuss besetzt mit Vertretern der IHK, Handwerkskammer / Kreishandwerkerschaft und ZAB.

Entsprechend der Bedeutung des Konzepts für die Zukunft des Wirtschaftsstandortes Potsdam – so haben die Gutachter bis 2020 einen effektiven gewerblichen Flächenneubedarf in Höhe 39,3 ha prognostiziert - wurde eine breit angelegte Kommunikation mit wichtigen Akteuren in allen entscheidenden Phasen der Konzepterstellung angestrebt. Die Zwischenergebnisse wurden 2009 / 2010 in drei Workshops mit Experten und Akteuren erörtert. Eingeladen waren u.a.: relevante Struktureinheiten der Stadtverwaltung, Kammern, Unternehmensverbände, ausgewählten Flächeneigentümer, Akteure aus der Immobilienwirtschaft, die Vorsitzenden der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung und die Vorsitzenden der relevanten Ausschüsse der Stadtverordnetenversammlung.

Im Rahmen des zweiten Workshops am 29. September 2009 haben die Teilnehmer mit Fachleuten der kommunalen Verwaltung aus Wiesbaden, Leipzig, Halle (Saale), Dresden, Bonn, Würzburg, Freiburg / Br. „Gute Beispiele der Gewerbeflächenpolitik“ dieser Städte, die alle mit Potsdam strukturell vergleichbar sind, diskutiert.

### **Gegenstand der Beschlussfassung zum STEK Gewerbe**

Auf der Grundlage des vorliegenden STEK Gewerbe sollen zunächst Beschlüsse gefasst werden, die keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt haben und dennoch von grundsätzlicher und sehr entscheidender Bedeutung für die Stadtentwicklung / Wirtschaftsförderung sind.

#### **1. Strategische Leitlinien der Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt Potsdam**

Die Erarbeitung des STEK Gewerbes sah auch vor, dass alle relevanten Leitlinien bzw. Zielstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP), INSEK, „Standortentwicklungskonzepts RWK Landeshauptstadt Potsdam (SEK)“ und des Wirtschaftsförderkonzepts gutachterlich bewertet, weiterentwickelt und konkretisiert werden.

Im Ergebnis wurden sechs Strategische Leitlinien als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt Potsdam formuliert, die sich auf den Umgang mit der Ressource Boden und Aspekte der Kooperation und Steuerung beziehen.

Nur durch einen politischen Beschluss können diese Leitlinien die notwendige Bindungswirkung entfalten und für die Verwaltung und Stadtverordnetenversammlung als Handlungsrahmen Gültigkeit erlangen.

#### **2. Flächensicherungskonzept Gewerbliche Bauflächen**

Gewerbliche Bauflächen wurden in vielen Gebieten der Stadt zu Gunsten anderer Nutzungen umgewidmet. In den zurückliegenden Jahren war das beispielsweise im Bornstedter Feld sehr häufig der Fall. Auch künftig sind derartige Veränderungen zu befürchten. Ein aktueller Fall ist das Kirchsteigfeld.

Deshalb ist es dringend geboten, den zu sichernden Kernbestand von Flächen, die gewerblich genutzt werden, als Gewerbeflächen brachgefallen sind und als gewerbliche Bauflächen im FNP und in den Bauleitplänen ausgewiesen sind in einem „Flächensicherungskonzept Gewerbliche Bauflächen“ zu erfassen.

Gleichzeitig soll von der Verwaltung ein Verfahren entwickelt und vorgeschlagen werden, das im Falle künftig erforderlicher Umnutzungen einen Interessenausgleich vorsieht, der allen Aspekten der Stadtentwicklung gerecht wird, auch der wirtschaftlichen Entwicklung, und von den betroffenen Verwaltungsstrukturen gemeinsam getragen wird.

Sollten bereits in der Phase der Erarbeitung des Flächensicherungskonzeptes Umnutzungen von Gewerbliche Bauflächen anstehen, sind von der Verwaltung für diese Fälle Lösungen zu erarbeiten als Vorgriff und im Sinne des anzustrebenden Verfahrens.

**Anlagen**

- Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam, Kurzfassung, April 2010
- Gewerbeflächenpolitik Gegenstand in den Planungen und Konzepten der Landeshauptstadt Potsdam

**Quelle**

Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam, Langfassung, April 2010, im Intranet unter: Planungen/Projekte/Fachplanungen/OBM-Berei